

---

**ARBITRAGE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LE PLAN DE GARANTIE DES  
BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS NEUFS  
(Décret 841-98 du 17 juin 1998)**

Organisme d'arbitrage autorisé par la Régie du bâtiment :  
CENTRE CANADIEN D'ARBITRAGE COMMERCIAL  
(CCAC)

---

**ENTRE :** **HABITATION GT INC.;**  
(ci-après l'**ENTREPRENEUR** )

**ET :** **JACQUES CHARRON;**  
(ci-après le **BÉNÉFICIAIRE**)

**ET :** **PRICEWATERHOUSECOOPERS INC.**  
**Ès qualité d'administrateur provisoire de**  
**LA GARANTIE HABITATION DU QUÉBEC;**  
(ci-après l'**Administrateur**)

**Dossier : CCAC (S18-121402-NP)**

---

**DÉCISION**

---

Arbitre : Me Carole St-Jean  
Pour l'entrepreneur : Monsieur Patrick Tremblay  
Pour le bénéficiaire : Monsieur Jacques Charron  
Pour l'Administrateur : Me François-Olivier Godin  
Date de l'audience : 27 mars 2019  
Date de prise en délibéré : 27 mars 2019  
Date de la décision : 30 avril 2019

**Identification complète des parties**

Entrepreneur : Habitation GT inc.  
2200, boulevard Sainte-Sophie, bureau A  
Sainte-Sophie (Québec) J5J 2P5

Bénéficiaire: Monsieur Jacques Charron  
274, de la Promenade  
Saint-Hippolyte (Québec) J8A 0C8

Administrateur : PricewaterhouseCoopers inc.  
Ès qualité d'administrateur provisoire de  
La garantie Habitation du Québec  
9200, boulevard Métropolitain Est  
Montréal (Québec) H1K 4L2

Et son avocat :

Me François-Olivier Godin  
Bélanger Paradis Avocats  
9200, boulevard Métropolitain Est  
Montréal (Québec) H1K 4L2



## **PRÉAMBULE**

1. Le présent arbitrage est tenu en vertu du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs (B-1.1, r.8) (ci-après le « Règlement »).

## **LA DÉCISION DE L'ADMINISTRATEUR**

2. Dans son rapport de conciliation en date du 5 novembre 2018 (Pièce A-5), l'administrateur a rendu la décision suivante quant au POINT 1 – PORTE D'ENTRÉE PRINCIPALE – DÉTÉRIORATION PAR L'EAU de la réclamation du bénéficiaire :

*Par conséquent, l'entrepreneur-soumissionnaire devra faire les vérifications nécessaires et les correctifs requis, selon les règles de l'art, et l'usage courant du marché, dont la vérification de la solive de rive avec un emporte-pièce, réparer le plancher, finir l'installation de la porte d'entrée et faire un test d'étanchéité des composantes de la porte.*

3. La décision a été transmise à l'entrepreneur par poste recommandée et reçue par lui en date du 7 novembre 2018, tel qu'en fait foi l'historique de livraison de Postes Canada (Pièce A-4).
4. Dans un courriel en date du 17 décembre 2018, l'entrepreneur soumettait sa demande d'arbitrage à l'organisme (Pièce A-3).

## **L'AUDIENCE PRÉLIMINAIRE PAR CONFÉRENCE TÉLÉPHONIQUE**

5. Une audience préliminaire par conférence téléphonique a été tenue en date du 12 mars 2019.
6. Tel qu'annoncé dans sa missive en date du 15 février 2019 adressée au Tribunal arbitral et transmise en copie aux parties, l'administrateur soulève une objection préliminaire quant à la recevabilité de la demande d'arbitrage de l'entrepreneur basée sur l'article 19 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs, lequel article se lit comme suit :

*19. Le bénéficiaire ou l'entrepreneur, insatisfait d'une décision de l'administrateur, doit, pour que la garantie s'applique, soumettre le différend à l'arbitrage dans les 30 jours de la réception par poste recommandée de la décision de l'administrateur à moins que le bénéficiaire et l'entrepreneur ne s'entendent pour soumettre, dans ce même délai, le différend à un médiateur choisi sur une liste dressée par le ministre du Travail afin de tenter d'en arriver à une entente. Dans ce cas, le délai pour soumettre le différend à l'arbitrage est de 30 jours à compter de la réception par poste recommandée de l'avis du médiateur constatant l'échec total ou partiel de la médiation.*  
(le souligné est nôtre)



7. Après avoir entendu les explications fournies par le Tribunal arbitral quant à la teneur de cette objection préliminaire soulevée par l'administrateur, un délai jusqu'en date du 19 mars 2019 a été alloué à l'entrepreneur pour soumettre par écrit au Tribunal arbitral les motifs au soutien de la soumission tardive de sa demande d'arbitrage et l'audience sur l'objection préliminaire soulevée par l'administrateur a été fixée de consentement par voie de conférence téléphonique en date du 27 mars 2019.
8. Dans un courriel en date du 18 mars 2019, l'entrepreneur transmettait une lettre explicative exposant les motifs au soutien de la soumission tardive de sa demande d'arbitrage.

## **L'AUDIENCE SUR L'OBJECTION PRÉLIMINAIRE DE L'ADMINISTRATEUR**

### **L'argumentation de l'administrateur**

9. L'administrateur porte à l'attention du Tribunal arbitral les éléments de preuve suivants :

La page 1 de la Pièce A-5 portant le numéro de repérage du courrier certifié 2873 4438 0043 4866 vis-à-vis l'identification de l'entrepreneur;

L'historique de livraison de Postes Canada (Pièce A-4) indiquant le numéro de repérage du courrier certifié 2873 4438 0043 4866 et la confirmation de livraison en date du 7 novembre 2018;

La page 12 du rapport de conciliation (Pièce A-5) informant les parties des recours possibles, notamment le recours à l'arbitrage, et du délai d'exercice de ce recours, à savoir dans les 30 jours de la réception par poste recommandée de la décision de l'administrateur;

La demande d'arbitrage de l'entrepreneur soumise par courriel en date 17 décembre 2018 (Pièce A-3), soit dix (10) jours après l'expiration du délai.

10. L'administrateur concède que le délai de 30 jours pour soumettre la demande d'arbitrage n'est pas un délai de rigueur mais il argumente que les explications fournies par l'entrepreneur au soutien de sa demande de prolongation de délai, à savoir que son entreprise traversait alors la période la plus occupée de l'année, sont insuffisantes pour justifier la prolongation du délai et ne constituent pas une impossibilité d'agir.
11. Il produit au soutien de son argumentation les résumés de décisions citées au soutien de l'article 19 du Règlement sur le plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs annoté.



### **L'argumentation de l'entrepreneur**

12. L'entrepreneur réitère les motifs exposés dans sa lettre explicative du 18 mars 2019.
13. Il explique qu'il s'agit de la toute première demande d'arbitrage à laquelle participe son entreprise et qu'il n'est pas familier avec cette procédure.
14. Au moment de la réception de la décision de l'administrateur, l'entreprise traversait la période la plus occupée de l'année puisqu'elle devait livrer une quinzaine de maisons neuves pour le début du mois de décembre 2018.
15. Le chargé de projet de son entreprise, Monsieur Vincent Gauthier, ne l'aurait avisé qu'en date du 14 décembre 2018 de sa conviction que le problème avec la porte d'entrée serait dû à un mauvais entretien par le bénéficiaire.
16. Finalement, il ajoutera tout à fait spontanément qu'il ignorait le délai d'exercice du recours en arbitrage.

### **L'argumentation du bénéficiaire**

17. Le bénéficiaire soutient également que la demande d'arbitrage de l'entrepreneur est produite hors délai et ajoute qu'il a bien hâte que le problème soit réglé.

## **ANALYSE ET DÉCISION**

### **Les principes de droit applicables**

18. Tel que le rappelle la Cour d'appel dans l'arrêt de *La Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ inc. c. Maryse Desindes et Yvan Larochelle* (15 décembre 2004, J.E. 2005-132), le Règlement est d'ordre public et fixe les modalités et les limites du plan de garantie.
19. La Cour d'appel précisera également dans cette affaire que :  
  
*[15] La réclamation d'un bénéficiaire est soumise à une procédure impérative.*
20. Également, dans la décision de *Takhmizdjian c. Soreconi* (2003 CanLII 18819), l'honorable juge Ginette Piché de la Cour supérieure a déterminé que le délai d'exercice du recours en arbitrage était un délai de procédure pouvant être prolongé.
21. Il va toutefois de soi que celui qui demande la prolongation de délai aura le fardeau de prouver qu'il existe un motif raisonnable et suffisant pour justifier la transmission de sa demande d'arbitrage hors délai.



22. Finalement, dans la décision de *Garantie des bâtiments résidentiels neufs de l'APCHQ c. Dupuis* (2007 QCCS 4701), la Cour supérieure affirme :

*[75] Il est acquis au débat que l'arbitre doit trancher le litige suivant les règles de droit et qu'il doit tenir compte de la preuve déposée devant lui.*  
(le souligné est nôtre)

### **La preuve**

23. Conformément aux dispositions de l'article 2803 du Code civil du Québec, le fardeau de preuve repose sur les épaules de celui qui veut faire valoir un droit.
24. Ledit article se lit comme suit :
- 2803. Celui qui veut faire valoir un droit doit prouver les faits qui soutiennent sa prétention.*
25. L'entrepreneur a donc le fardeau d'établir qu'il a des motifs raisonnables et suffisants justifiant la présentation de sa demande d'arbitrage hors délai.
26. Or, le seul motif soumis par l'entrepreneur consiste à expliquer qu'il se trouvait alors dans une période très occupée et qu'il devait livrer une quinzaine de maisons pour le début du mois de décembre.
27. Avec respect, les explications fournies par l'entrepreneur ne suffisent pas à convaincre le Tribunal arbitral qu'il s'agit d'un motif suffisant pour relever l'entrepreneur de son défaut de soumettre sa demande d'arbitrage dans le délai prescrit de 30 jours d'autant plus que la demande d'arbitrage a été formulée par un courriel très succinct de l'entrepreneur lui-même ne comportant que quelques lignes.
28. Par surcroît, l'entrepreneur a déclaré spontanément à l'audience qu'il n'était pas familier avec le recours en arbitrage et qu'il en ignorait le délai d'exercice.
29. Il apparaît au Tribunal arbitral que cette méconnaissance des mécanismes du recours en arbitrage soit davantage à l'origine de la transmission tardive par l'entrepreneur de sa demande d'arbitrage.
30. Or, il est un principe bien connu en droit que *nul n'est censé ignorer la loi*.
31. Le Tribunal arbitral se doit de décider selon les règles de droit et constate que l'entrepreneur n'a pas fait la preuve d'un motif raisonnable et suffisant permettant de proroger le délai de production de sa demande d'arbitrage.



32. Vu ce qui précède, le Tribunal arbitral n'a d'autre choix que d'accueillir l'objection préliminaire de l'administrateur et de rejeter la demande d'arbitrage de l'entrepreneur pour cause de tardivité.
33. Quant aux coûts de l'arbitrage, vu les dispositions de l'article 123 du Règlement, ils seront partagés à parts égales entre l'administrateur et l'entrepreneur puisque ce dernier était le demandeur.

**POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL ARBITRAL :**

**ACCUEILLE** l'objection préliminaire soulevée par l'administrateur;

**REJETTE** la demande d'arbitrage de l'entrepreneur;

**DÉPARTAGE** les coûts de l'arbitrage comme suit :

**CONDAMNE** l'entrepreneur à payer à l'organisme d'arbitrage 50 % des coûts de l'arbitrage;

**CONDAMNE** l'administrateur à payer à l'organisme 50 % des coûts de l'arbitrage;

**LE TOUT** avec les intérêts au taux légal majoré de l'indemnité additionnelle stipulée à l'article 1619 du Code civil du Québec à compter d'un délai de trente (30) jours suivant la date de la facture émise par l'organisme.

Sainte-Agathe-des-Monts,  
Le 30 avril 2019

  
\_\_\_\_\_  
**Me Carole St-Jean**  
Arbitre

